

EKSISTENSI AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH CAMAT DIKECAMATAN MENDOYO KABUPATEN JEMBRANA

Oleh
Nyoman Suta Eni
I Gusti Nyoman Agung
I Nyoman Mudana

ABSTRACT

The existence of the Land is very important because it is a place where people do all their activities. With the increasing population and limited land area, the state strictly regulates the land, the rights attached to its owner, as well as the status of land ownership transfer procedures such. In regard to the role of Land deed Official are given the duty and authority to make the deed as proof of ownership and transfer of copyright law subject to a ground. Formulation of the problem that arises is about the legal status of the Deed of Sale made by the district head as Land deed Official in connection with the sale and purchase of the land and how the existence of the Deed Law published Land deed Official with Land deed Official districts in buying and selling land. To discuss this empirical research methods used. The concluded that the status of the Law of the Land Sale and Purchase Agreements issued by Land deed Official sub regency chief have any legal force so as a result of the Law on Land Sale and Purchase Agreements made by the district head as Land deed Official, had no effect on the process of making the certificate Land Rights held at the office of the Agency National Land.

Keywords :*Deed of Sale of Ownership Rights to Land, Head, Land Deed Official.*

ABSTRAK

Keberadaan Tanah sangat penting karena merupakan tempat manusia melakukan segala aktivitasnya. Dengan meningkatnya jumlah penduduk dan luas tanah yang terbatas, maka Negara mengatur secara ketat mengenai tanah, hak-hak yang melekat pada pemilikannya, serta prosedur perpindahan status kepemilikan tanah tersebut. Dalam kaitan dengan itu terdapat peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi tugas dan wewenang untuk membuat akta sebagai bukti kepemilikan maupun berpindahnya hak subyek hukum terhadap suatu tanah. Rumusan masalah yang timbul adalah tentang status hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT sehubungan dengan jual beli tanah dan bagaimana eksistensi akta jual beli hak milik atas tanah yang dikeluarkan PPAT Camat diKecamatan Mendoyo,Kabupaten Jembrana.Untuk membahas masalah ini digunakan Metode penelitian empiris. Kesimpulannya adalah status Hukum dari Akta Jual Beli Tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Camat memiliki kekuatan hukum yang sah sehingga akibat Hukum dari Akta Jual Beli Atas Tanah yang dibuat oleh Camat selaku PPAT, tidak berpengaruh terhadap proses pembuatan sertifikat Hak Atas Tanah yang dilaksanakan di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Hak Milik Atas Tanah, Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberadaan tanah sangat penting karena merupakan tempat manusia melakukan segala aktivitasnya. Dengan perkembangan jumlah penduduk dan luas tanah yang terbatas, sehingga Negara membentuk suatu peraturan pertanahan yang bersifat nasional yaitu Undang- Undang Pokok Agraria. Dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (1) diatur bahwa:

Peralihan hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.¹

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²

Pendaftaran Hak Atas Tanah yang sebelumnya diatur peralihan Hak Atas Tanah dalam prosesnya dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Suku ataupun secara dibawah tangan kemudian digantikan oleh PPAT menimbulkan masalah baru tentang keabsahan dari akta yang dikeluarkan oleh PPAT sementara (Kepala Desa,Camat,Lurah,atau Kepala Dusun).

Dari Paparan di atas lebih lanjut dapat dirumuskan tentang bagaimanakah status hukum Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT sehubungan dengan jual beli tanah dan bagaimana akibat Hukum dari perbedaan status hukum Akta yang dikeluarkan PPAT dengan PPAT Camat dalam jual beli tanah.

1.2 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mendapatkan kejelasan tentang dasar pemikiran yang melandasi status hukum Akta Jual Beli yang di buat oleh Camat selaku PPAT sehubungan dengan jual beli tanah sehingga dapat diketahui

¹Mujito, 1997,*Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta h.144.

²Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, h. 676

akibat Hukum dari perbedaan status hukum Akta yang dikeluarkan PPAT dengan PPAT Camat dalam jual beli tanah di Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Jenis Penelitian dalam skripsi ini dipakai jenis penelitian hukum yang bersifat empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat.³ Dalam penulisan ini menggunakan pengamatan secara langsung atau menyelidiki dari dekat ke lapangan (di Kecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana) dengan membandingkan – bandingkan antara teori dan prakteknya”.⁴ Pengolahan dan analisis bahan hukum yang dihimpun berkenaan dengan Status Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui langkah-langkah deskripsi, interpretasi, argumentasi, evaluasi dan sistematisasi.

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Status Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT Camat di Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana

Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan diatur bahwa Camat memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Akta Jual Beli tanah yang termasuk dari salah satu kewenangan yang dilimpahkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dimana Camat ditugaskan untuk membantu PPAT yang ada diwilayahnya atau menjadi PPAT jika diwilayahnya belum terdapat PPAT. Karena Camat diberikan kewenangan sebagai PPAT, Maka PPAT Camat di Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana juga memiliki kewenangan yang sama dengan Notaris PPAT. Atas dasar kewenangan dan tugas yang sama untuk menjadi PPAT maka keabsahan dari Akta

³Dalyerni, 2007 “Pembukaan, pengertian, tipe data, dan alat pengumpulan data”28 Desember 2011,http://dalyerni.multiply.com/journal/item/19/MPPH_1_Pembukaan_pengertian_tipe_data_dan_alat_pengumpulan_data, diakses tanggal 1 Desember 2013.

⁴Winarmo Surachmad, 1970, *Metode Research (Pengantar Penyelidikan Ilmiah)*, Tarsito, Bandung, h.56.

Jual Beli Tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Camat dan PPAT Notaris memiliki kekuatan hukum yang sama dan sama-sama merupakan Akte Otentik.

Hal ini sesuai dengan penjelasan PPAT sebagai pejabat umum yang diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Lebih lanjut dalam PP Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Dalam pasal 1 angka 4 disebutkan bahwa: “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Sehingga Akta Jual Beli Tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Camat merupakan Akta yang sah, dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Akta jual Beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Notaris berdasarkan peraturan yang berlaku

2.2.2 Eksistensi Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Camat di Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana

PPAT adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu. Selanjutnya dapat dijelaskan ada beberapa jenis PPAT. Daerah kerja suatu PPAT adalah yang menunjukkan kewenangan dari PPAT tersebut membuat akta-akta PPAT. Daerah ini pada umumnya meliputi satu kantor pertanahan tertentu, namun tidak tertutup kemungkinan PPAT di Kecamatan Mendoyo, Kabupaten Jembrana mempunyai daerah kerja lainnya. Namun untuk PPAT Camat hanya dapat menyelesaikan Akta Jual Beli Tanah yang berada di wilayah Administrasinya.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Nengah Ledang selaku Kepala Camat Mendoyo, Jembrana, Bali, bahwa jika dalam perjalanannya Akta Jual beli Tanah ini menjadi suatu perkara perdata dikemudian hari, akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Camat ini tetap memiliki kekuatan hukum yang sah walaupun PPAT camat yang mengeluarkan akta tersebut sudah berhenti dari jabatannya. Hal ini tetap berlaku sah selama

prosedur yang dilalui dan persyaratan dari akta jual beli tanah ini sudah terpenuhi dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Eksistensi akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuat PPAT Camat di Kecamatan Mendoyo Kabupaten Jemrana akan tetap eksis/ada selama Surat Keputusan tentang pengangkatan Camat sebagai PPAT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional masih berlaku, sehingga keabsahan dari Akta Jual Beli Tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Camat masih memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

III.KESIMPULAN

Status Hukum dari Akta Jual Beli Tanah yang dikeluarkan oleh PPAT Camat di Kecamatan Mendoyo, KabupatenJembrana memiliki kekuatan hukum yang sah karena Camat yang telah diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berhak mengeluarkan Akta Jual Beli Tanah. Sehingga selama Surat Keputusan tentang pengangkatan Camat sebagai PPAT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional masih berlaku. Maka Akta jual beli Hak Milik Atas Tanah masih memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

DAFTAR BACAAN

- Dalyerni, 2007, *Pembukaan, pengertian, tipe data, dan alat pengumpulan data*, 28 Desember 2011, http://dalyerni.multiply.com/journal/item/19/MPPH_1_Pembukaan_pengertian_tipe_data_dan_alat_pengumpulan_data
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Mujito, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Winarmo Surachmad, 1970, *Metode Research (Pengantar Penyelidikan Ilmiah)*, Tarsito, Bandung.

DAFTAR PERATURAN

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah